



JPR

サステナビリティレポート

日本プライムリアルティ投資法人

2019年2月発行

目次

目次	2
I. JPR について	3
1. JPR の概要	3
2. JPR の主な経緯	3
3. JPR の特色	4
II. サステナビリティレポート	5
1. トップメッセージ	5
2. サステナビリティ方針と推進体制	6
(1) サステナビリティ方針	6
(2) サステナビリティ推進体制	6
(3) SDGs への貢献	7
3. 環境への取組み	8
(1) 省エネルギー・CO2 排出削減	8
(2) 水資源の保全	10
(3) 廃棄物の削減/有害物質管理	10
(4) 再生可能エネルギーの活用	11
(5) 壁面や屋上の緑化の推進	11
(6) テナントとの協働	11
(7) PM 会社との協働による実効性の向上	12
(8) 不動産投資における環境・安全衛生の確保	12
4. サステナビリティ認証等	13
(1) DBJ Green Building 認証の取得	13
(2) GRESB 調査において 5 年連続で「Green Star」取得	14
(3) CASBEE 不動産評価認証の取得	15
(4) 「花と緑のまちづくり賞」受賞（薬院ビジネスガーデン）	15
5. 社会への取組み	16
(1) テナントへの取組み	16
(2) 安心・安全への取組み	18
6. 地域コミュニティへの取組み	21
(1) 都市再開発によるスポンサーとの協働	21
(2) 地域コミュニティへの取組み	21
7. 従業員への取組み	23
(1) 人材開発	23
(2) ワークライフバランス	24
(3) ダイバーシティ	25
(4) 労使の関係	25
(5) 人事関連データ	25
8. 投資主・投資家への取組み	27
(1) 情報開示について	27
(2) IR に係る活動状況	27
9. コーポレートガバナンスへの取組み	28
(1) JPR のコーポレートガバナンス	28
(2) TRIM のコーポレートガバナンス	29
(3) コンプライアンス態勢	31
(4) リスクマネジメント	34
(5) 情報セキュリティ	34

I. JPR について

1. JPR の概要

日本プライムリアルティ投資法人（以下「JPR」といいます。）は主として東京のオフィスビルを投資対象とする複合型 J-REIT であり、2002 年 6 月 14 日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）の不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード 8955）して以降、16 年に亘り運用を行い着実に資産規模を成長させてきました。資産運用については、ポートフォリオクオリティを重視した運用基準を定め、「東京オフィス」への投資に重点を置きつつ地方都市や都市型商業施設への分散投資を図ることにより、ポートフォリオのメリットを発揮することを基本方針としています。

JPR は、株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント（以下「TRIM」といいます。）に資産運用業務を委託しており、メインスポンサーである東京建物株式会社（以下「東京建物」といいます。）をはじめ、安田不動産株式会社、大成建設株式会社、損害保険ジャパン日本興亜株式会社、明治安田生命保険相互会社のスポンサーサポートを受けて運用されています。

2. JPR の主な経緯

2001 年 9 月	投信法第 166 条に基づく設立の登記、JPR の成立
2001 年 11 月	資産運用開始（オフィス 11 物件及び商業施設 2 物件を信託財産とする不動産信託受益権の取得。総額 407.3 億円）
2002 年 6 月	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2005 年 9 月	資産規模 2,000 億円を突破
2009 年 6 月	運用ガイドラインを改正（東京のオフィスへの重点投資を行うべく、投資割合の見直しを実施）
2009 年 12 月	資産規模 3,000 億円を突破
2013 年 12 月	資産規模 4,000 億円を突破
2016 年 12 月	資産運用会社（TRIM）がメインスポンサー東京建物の連結子会社となる

3. JPR の特色

JPR には、以下の特徴があると考えています。

a) 16 年以上に亘る安定運用の実績

上場以降、着実に資産規模を成長させつつ、ポートフォリオクオリティを向上

b) 東京オフィスを中心とするポートフォリオ

成長性のある東京オフィスを中心に、都市型商業施設及び地方物件により収益性を補完するポートフォリオを構築

c) デベロッパー系 REIT の優位性

デベロッパー系 REIT としての優位性を発揮し、大規模開発物件を中心とする立地特性に優れた物件を取得

d) 高稼働率と賃料増額による内部成長の継続

2014 年 12 月以降、ポートフォリオ稼働率は 97%以上を維持し、賃料改定による増額を継続

e) 長期安定的な財務基盤

発行体格付は高く安定的であり、長期固定借入れを中心とする安定性を重視した財務基盤を構築

II. サステナビリティレポート

1. トップメッセージ

昨今、企業が主体的に社会・環境課題の解決に貢献することへの要請が世界的に高まっており、企業の価値を測る尺度についても、業績や財務の情報など従来の評価指標に加え、非財務情報をもとに中・長期的な企業の成長力を評価しようとする動きが広がっています。ESG（持続的成長を目指すうえで重視すべき、環境（E）・社会（S）・企業統治（G）の3つの側面の総称）の概念は長期資金を運用する機関投資家を中心に世界的潮流となりつつあり、社会・環境面での評価が企業の競争力に影響を与える時代を迎えようとしています。

不動産を投資対象とするJ-REITは社会とともに発展していく使命を負っており、ESGへの取り組みは持続的成長にとって切り離せないものです。JPRはそういった使命を強く認識したうえで、JPRブランド戦略の一環として保有するオフィスビルの環境・省エネ対策やテナント満足度向上に長年取り組んできたほか、地域社会への貢献やガバナンス強化などにも積極的に取り組んでおります。また、TRIMは、『誠実さと責任感をもって「プロフェッショナルな投資運用サービス」を提供することにより、「お客様」「従業員」「社会」「株主」といったすべてのステークホルダーに価値を提供する。』という企業理念の下でJPRの資産運用を行っています。

今後も、こうした取り組みを更に進め、社会の一員として持続可能な社会の実現と都市の発展に貢献したいと考えております。

日本プライムリアルティ投資法人 執行役員

大久保 聡

株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 代表取締役社長

城崎 好浩

2. サステナビリティ方針と推進体制

(1) サステナビリティ方針

JPR の中長期的な安定成長のためには、「環境」「社会貢献」「ガバナンス」などの社会からの要請に応えることが不可欠です。TRIM は、社会の持続可能性（サステナビリティ）向上への取組みについて、「サステナビリティ方針」を策定しています。

サステナビリティ方針

TRIM は企業理念(誠実と責任)をもとに、ステークホルダー（投資家やテナント等）と対話・協働して、社会および投資運用業の持続的な発展に貢献するとともに、JPR の投資主価値の最大化を目指します。

i. テナントへの取組み

テナントへ誠実で責任ある対応をするとともに、独自の新しい価値の提供と満足度の向上に努めます。

ii. 環境への取組み

環境問題の重要性を認識し、保有資産のマネジメントを通し環境負荷の低減を目指します。
省エネルギー・温室効果ガスの削減を推進します。
水資源の有効活用や廃棄物の 3R（リユース・リデュース・リサイクル）化に努めます。
環境に関する情報の積極的な開示に取り組みます。

iii. 地域コミュニティへの取組み

保有資産を通して地域コミュニティとの連携に取り組み、地域全体のブランド価値向上に貢献します。

iv. 従業員への取組み

従業員一人一人を尊重して働きやすい職場の実現を推進し、プロフェッショナルとしての専門性を高めます。

v. 社会への取組み

法令および社会のルールを遵守し、高い倫理観をもって、透明性および客観性を重要視して事業に取り組みます。

(2) サステナビリティ推進体制














TRIM は、サステナビリティに係る取組みを継続的・組織的に推進するため、「サステナビリティ委員会」を設置しています。同委員会は、代表取締役社長を委員長とし TRIM の 部長クラスで構成される「サステナビリティ委員会」とその下部組織である「事務局」からなり、サステナビリティ委員会は年 2 回以上、事務局は原則として毎月開催しています。また、サステナビリティ委員会では、サステナビリティ目標の設定、活動のモニタリングと評価、役職員への啓蒙などの活動を実施しており、主な活動内容については、JPR の役員会および TRIM の取締役会に報告されます。

(3) SDGs への貢献

SDGsとは、Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）の略であり、国連サミットで採択された2030年までの国際的な目標です。途上国から先進国まで、多様な社会的課題を踏まえた17の目標が幅広い分野で設定されており、投資法人および企業にも目標達成に向けた貢献が期待されています。
JPR および TRIM は、SDGs の理念に共感し、事業活動を通じて目標達成に貢献します。



JPR および TRIM のマテリアリティ（重要課題）と SDGs 目標との関係
JPR および TRIM では、以下の通りマテリアリティを設定して取り組んでいます。

分野	SDGs 目標	貢献内容
環境への取組み	   	設備機器の更新等により、エネルギー効率を高める
防災への取組み	 	気候変動等の影響を受けた大規模な自然災害等に対応する態勢づくりを進める
地域への取組み		様々な地域貢献活動や福祉支援活動を通じて、都市における人のつながりを支援する
従業員の能力開発	 	TRIM 従業員の成長を促す人材育成に取り組む
テナント満足への取組み		テナントが満足できるオフィスの提供を通じて、経済成長への貢献を目指す
人権の尊重	  	人権の尊重や差別・ハラスメント行為の禁止、働きやすい職場環境の確保に取り組む

3. 環境への取組み

JPR および TRIM では、環境への配慮が不動産投資運用において重要な課題であると認識しており、保有物件の設備改修や運用改善等を通じて、環境負荷の低減に取り組んでいます。また、施設利用者の快適性や生物多様性にも配慮しながら、環境に優しい運用を図っています。

(1) 省エネルギー・CO2 排出削減

① 環境目標

JPR は、『ポートフォリオ全体の消費原単位および CO2 排出原単位について、2016 年からの 5 年間で 5%以上削減すること』を環境目標として掲げ、省エネルギー・CO2 排出削減に取り組んでいます。

② 省エネルギー・CO2 排出削減マネジメント

JPR では、エネルギー効率の高い設備への改修や運用方法改善などの環境・省エネルギー対策に取り組む一方、温室効果ガス排出数値の測定を実施し、CO2 排出削減を推進しています。

a) 設備改修による取組み

✓ 高効率空調設備への更新

空調設備の消費電力量は建物全体に占める割合が高く、特に夏季高温時の電力需要は急激に増加します。JPR および TRIM は空調設備更新を計画的に実施しており、経済性・快適性の向上と CO2 削減に取り組んでいます。

✓ LED 照明への更新

共用部の照明や誘導灯等に LED を順次導入しており、消費電力を削減しています。

✓ 人感センサー付照明機器への更新

人感センサーは人と明るさに反応し、必要な時だけ点灯するため、消し忘れによる消費電力を削減する効果があります。JPR では、トイレ、給湯室、階段室において、共用部のリニューアルに併せて人感センサーを設置し、不使用時の照明を消灯させ、消費電力削減に努めています。

b) 運用方法改善による取組み

JPR では、施設運営においても、共用部における消費電力の削減を目的としたこまめな運転調整や季節に応じた運転制御に取り組んでいます。

区分	対策事項	主な取組み
照明	空室不在時のこまめな消灯	点灯・消灯基準を作成し、空室・不在時の消灯を促進
	蛍光灯管球の間引き	蛍光灯管の間引きにより、電気消費量を軽減
	共用部照明のフロア管理	共用部照明を、テナントの利用時間に応じて管理
空調設備	冷暖房温度を推奨値に変更	冷暖房温度について、適正な設定温度をテナントに推奨
	空室の空調機電源の遮断	空室部分の空調機の電源を遮断し、待機電力の消耗を防止
	予熱・予冷時の外気導入停止	空調負荷の低減化を図るため、予熱時・予冷時の外気導入を制限
その他設備	契約電力の変更	契約電力低減のための制御機器の運転方法の見直しを行い、常時待機機器は適宜電源オフを実施
	コンデンサーによる力率改善	コンデンサーのこまめな制御によって力率を改善し、電路・変圧器のエネルギー損失を減少
	便座ヒーター温度の季節設定	トイレ洗浄便座のヒーター及び洗浄水温度を管理し、季節ごとの設定温度を調整
	外灯等の点灯時間季節別管理	屋外照明の自動点滅管理、季節に応じた点灯時間管理を実施

c) 環境関連データのモニタリング

JPR は 環境・省エネルギー対策を推進しつつ、定期的に温室効果ガス排出数値の測定を実施し、CO2 排出削減に努めています。

項目・単位		2016 年度	2017 年度	前年度比
電気使用量	総量 (mWh)	95,500	94,084	-1,416
	原単位 (mWh/m ²)	0.151	0.147	-0.004
オフィス	総量 (mWh)	64,242	63,743	-449
	原単位 (mWh/m ²)	0.141	0.137	-0.004
商業施設	総量 (mWh)	31,259	30,341	-917
	原単位 (mWh/m ²)	0.179	0.174	-0.005
ガス使用量	総量 (mWh)	22,669	20,150	-2,518
	原単位 (mWh/m ²)	0.036	0.031	-0.005
オフィス	総量 (mWh)	6,554	7,697	1,143
	原単位 (mWh/m ²)	0.014	0.017	0.002
商業施設	総量 (mWh)	16,115	12,453	-3,662
	原単位 (mWh/m ²)	0.093	0.072	-0.022
熱使用量	総量 (mWh)	9,698	9,672	-26
	原単位 (mWh/m ²)	0.015	0.015	0.000
オフィス	総量 (mWh)	6,615	6,880	264
	原単位 (mWh/m ²)	0.015	0.015	0.000
商業施設	総量 (mWh)	3,082	2,793	-290
	原単位 (mWh/m ²)	0.018	0.016	-0.002
水使用量	総量 (m ³)	434,036	442,231	8,195
	原単位 (m ³ /m ²)	0.692	0.691	-0.001
オフィス	総量 (m ³)	264,077	266,447	2,370
	原単位 (m ³ /m ²)	0.579	0.572	-0.007
商業施設	総量 (m ³)	169,958	175,784	5,825
	原単位 (m ³ /m ²)	0.991	1.010	0.019
CO2 排出量	総量 (t-CO2)	52,957	50,215	-2,742
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.084	0.078	-0.006
オフィス	総量 (t-CO2)	34,120	33,048	-1,071
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.075	0.071	-0.004
商業施設	総量 (t-CO2)	18,837	17,166	-1,670
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.108	0.099	-0.009
Scope1	総量 (t-CO2)	3,973	3,530	-443
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.006	0.006	-0.001
Scope2	総量 (t-CO2)	48,984	46,685	-2,299
	原単位 (t-CO2/m ²)	0.078	0.073	-0.005

(2) 水資源の保全

JPR では、トイレや給湯室などの更新時期に合わせて、節水効果の高い器具に切り替えています。また、水使用量の管理については、適切に管理計測しテナントの協力を得ながら使用量の削減に努めています。なお、保有する一部の物件においては、雨水や中水の再利用設備を備えており、上水使用量の削減を図っています。

(3) 廃棄物の削減/有害物質管理

① 廃棄物排出量について

JPR は、産業廃棄物の分別やリサイクルの強化などを通じて、積極的に廃棄物量の削減に取り組んでいます。廃棄物削減においては、テナントや清掃会社と協力し、以下の取り組みを実施しています。

- a) リサイクル範囲の拡大
- b) 使用済み蛍光管・乾電池のリサイクル処理
- c) 分別ルールの徹底
- d) リサイクル強化・啓蒙活動

② 廃棄物とリサイクル率

項目	2016 年	2017 年
年間廃棄物量	4,903	5,031
リサイクル率	55.6%	55.8%

※JPR が保有する物件のうち、テナント直接排出の物件により数値の把握ができない物件を除いて集計しています。

③ 有害物質管理

- a) アスベスト処理
 - ・ 2005 年 7 月に石綿障害予防規則（厚生労働省）が施行され、事業主は従業員を就業させる建築物で吹付アスベスト等の飛散する恐れがある場合、除去・封じ込め・囲い込み等の措置を講じることが義務付けられました。
 - ・ JPR では、本規則施行以前から設備改修等の際、アスベスト等吹付材の撤去を進めており、オフィス・廊下等の利用者の使用頻度の高い箇所については、除去・封じ込め・囲い込み等の必要な対策をすべて完了しています。
 - ・ アスベスト等の吹付材を含有する物件では、ビル管法に基づく空気環境測定時に、アスベストの状況を継続的に測定し、基準値以下であることの点検・検証を行っています。
 - ・ 物件取得においては、売買契約締結までに専門家による調査を実施し、アスベスト等の環境汚染物質が適切に管理されていることを確認しています。

- b) PCB 処理

JPR の保有物件において PCB が含有される場合、その電気機器等を除去した後、関連法令に則り処理を行っています。処理までの期間については、各都道府県環境局の PCB 保管・管理基準に基づき適正な保管管理を行っています。

(4) 再生可能エネルギーの活用

JPR が保有する東京スクエアガーデンおよびオリナスタワーでは、太陽光発電設備を導入し再生可能エネルギーを活用しています。なお発電量は以下の通りです。

物件名	2016年	2017年
オリナスタワー	8,483	9,082
東京スクエアガーデン	53,152	55,386



東京スクエアガーデン（屋上）



オリナスタワー（太陽光パネル）

(5) 壁面や屋上の緑化の推進

JPR では、JPR ブランド戦略の一環として、壁面や屋上など環境に適した植物による緑化を実施しています。都市の自然的環境を創出するとともに、多様な生物の生息の促進を図っています。また、壁面や屋上の緑化は、遮熱効果や建物内の熱負荷を軽減し、冷房による消費電力の削減効果があります。



屋上緑化（東京建物本町ビル）

(6) テナントとの協働

① グリーンリース契約の推進

グリーンリース契約とは、ビルを所有するオーナーとテナントが協働し、省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について取り決めることを言います。JPR の賃貸借契約書では、グリーンリース条項を標準化しており、テナントとの協働による環境負荷の低減を進めています。

(7) PM 会社との協働による実効性の向上

環境負荷軽減の取組みを推進するためには、物件の現場で管理運営を行っている PM 会社との協働が不可欠です。JPR および TRIM では、PM 会社と定期的に情報共有し、省エネ・環境問題の取組みに関する協議を行っています。

また、JPR および TRIM では、サステナビリティに関する啓蒙及び対応力向上を図るため PM 会社等を対象とした研修会を開催しています。

(8) 不動産投資における環境・安全衛生の確保



JPR および TRIM では、新規物件取得時において、売買契約締結までに必ず現地の視察・調査に加え外部の専門家を活用して環境や社会的リスクを事前に確認し、そのリスク回避に努めています。また、既存物件に対しても、環境面はもとより安全・衛生面等についても継続的にモニタリングを実施しています。



4. サステナビリティ認証等

(1) DBJ Green Building 認証の取得

JPRでは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が環境・社会への配慮等を併せ持つ不動産に対して認証する「DBJ Green Building 認証」を複数の物件で取得しています。なお、「DBJ Green Building 認証」は、オフィスビルが持つ環境・社会への配慮の程度に応じて、DBJが5段階で認証を付与しているものです。

国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされたビル

 <p>DBJ Green Building 2018 ★★★★★</p>	 <p>オリナスタワー</p>
--	--

 <p>DBJ Green Building 2017 ★★★★★</p>	 <p>東京スクエアガーデン</p>
---	--

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

 <p>DBJ Green Building 2018 ★★★★</p>	 <p>JPR 千駄ヶ谷ビル</p>	 <p>オーバルコート大崎マークウエスト</p>
---	---	---

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

 <p>DBJ Green Building 2018 ★★★</p>	 <p>大宮プライム イースト</p>	 <p>ライズアリーナビル</p>	 <p>ゆめおおか オフィスタワー</p>	 <p>兼松ビル</p>	 <p>ビッグス新宿</p>	 <p>品川 チャンネルビル</p>
--	--	--	--	--	---	---

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル



(2) GRESB 調査において 5 年連続で「Green Star」取得

グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（GRESB）は、不動産セクターの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測るベンチマークであり、2009 年に欧州の主要年金基金のグループを中心に創設されました。GRESB リアルエステイト評価は、そのうち既存物件運用を主業務とする不動産会社・ファンドを評価対象としたものです。

2018 年 9 月現在、運用受託資産額の総額で約 1,980 兆円（約 18 兆米ドル[1 ドル=110 円換算]）を有する、75 社の GRESB メンバー（年金基金をはじめとする機関投資家）が投資先の選定や投資先との対話に GRESB 評価結果データを利用しており、2018 年評価には、グローバルで 903 社の不動産会社、REIT やファンドが参加しました。

JPR は 2018 年評価において、本投資法人のサステナビリティに係る取り組みは「マネジメントと方針」および「実行と計測」の両面において優れていると評価され、5 年連続で「Green Star」の評価を取得しました。

総合スコアでの相対評価による「GRESB レーティング」（5 段階評価）においても、上位評価である「4 スター」の評価を 3 年連続で獲得しました。また、GRESB 開示評価（ESG 情報開示レベルの評価）についても、最上位である「A」評価を受けています。評価の対象となった JPR の取り組みは以下のとおりです。

- ・サステナビリティに関わる目標の設定や執行体制の拡充等のマネジメントと戦略の向上
- ・ESG リスクの適切な把握や ESG 課題に対する改善に向けた具体的な行動
- ・テナントをはじめとするステークホルダーとの関係構築の強化



(3) CASBEE 不動産評価認証の取得

CASBEE（建築環境総合性能評価システム）は、建築物の環境性能を総合的に評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮に加え、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

2018年、薬院ビジネスガーデンにおいて、高い耐震・制震性能・緑化などが評価され「Aランク」の評価を取得しました。本制度の内容等につきまして、以下をご参照下さい。

CASBEE のウェブサイト：<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.html>

A ランク（大変良い）



薬院ビジネスガーデン

(4) 「花と緑のまちづくり賞」受賞（薬院ビジネスガーデン）

福岡市の都心部にある「薬院ビジネスガーデン」は、その名の通り公開空地を広く設け、空気を緑に染めそうなケヤキの回廊をはじめ、23種類の植栽が四季折々の表情を見せます。施設利用者を問わず寛ぐ人の姿が多い、癒しに満ちた緑の空間です。緑化推進は資産価値の向上と共に、街づくりの一助ともなる取り組みとして力を入れています。【第10回「花と緑のまちづくり賞」受賞（2013年）】



5. 社会への取り組み

JPR および TRIM は、投資主をはじめテナント、PM 会社、地域社会、TRIM 従業員など多種多様なステークホルダーとの関連を有しています。ステークホルダーと長期にわたる良好な関係を構築するため、誠実と責任感をもって事業に取り組めます。

(1) テナントへの取り組み

入居される方々の満足度向上（CS）は、長期安定稼働やテナント解約リスクの低減に繋がるため、分配金の安定性にとって重要なテーマです。

テナントや利用者の皆様のご要望やご意見を直接伺い、設備やサービスに反映させていくことが、CS 向上への一番の近道と考え、様々な取り組みを行っています。

① 「安心」「安全」に配慮した質の高いサービスの提供

全ての利用者の安全・安心に配慮し、質の高いサービスを提供することで、テナント満足度向上に繋がっています。



万一の時も冷静に 災害時緊急対応体制

- 防災マニュアルの活用
- 緊急時連絡体制整備



ヒューマンエラーによる事故防止 駐車場安全性向上

- 駐車場安全基準策定
- 現状把握と基準適合確認
- 装置設置、見直し、更新
- 管理者、利用者への使用説明の徹底



笑顔のあいさつ スタッフマナー向上

- マナーマニュアル策定
- 定期的なマナーチェック



いつもきれい 清掃レベル向上

- 清掃チェックシートの活用
- 定期的なクリーンクルーチェック



喫煙者、非喫煙者にやさしく 喫煙室設置

- 日本たばこ産業（株）と協働
- CS調査に基づき積極的に設置



快適な屋内空間 空調改修

- CS調査結果に基づき戦略的に改修
- 省エネ効果
- 在館者快適性向上



巡る季節を演出 エントランスパフォーマンス

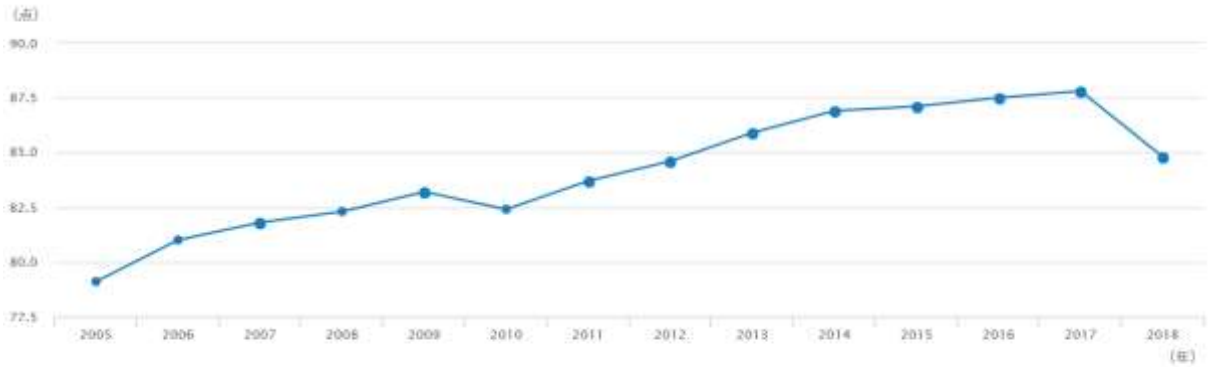
- 春夏冬の年3回実施
エントランスに花を設置（春）
七夕、テナント参加の短冊作成（夏）
クリスマス装飾（冬）等

② 定期的な CS 調査と課題の改善

テナントサービスについて、ビルごとのレベルをチェックするため、定期的に全テナントの皆様に対してアンケートを実施しています。調査結果をもとにテナントの皆様のご要望にスピード感を持って対応し、課題の改善に取り組んでいます。調査については、公正な評価が得られるよう、第三者のシンクタンクに依頼しています。

・CS 調査結果の推移

テナント満足度向上の継続的な取組みとともに、調査の範囲の拡充や調査精度の向上にも取り組んでいます。



総合的な満足度 (平均)

【2018年CS調査概要】

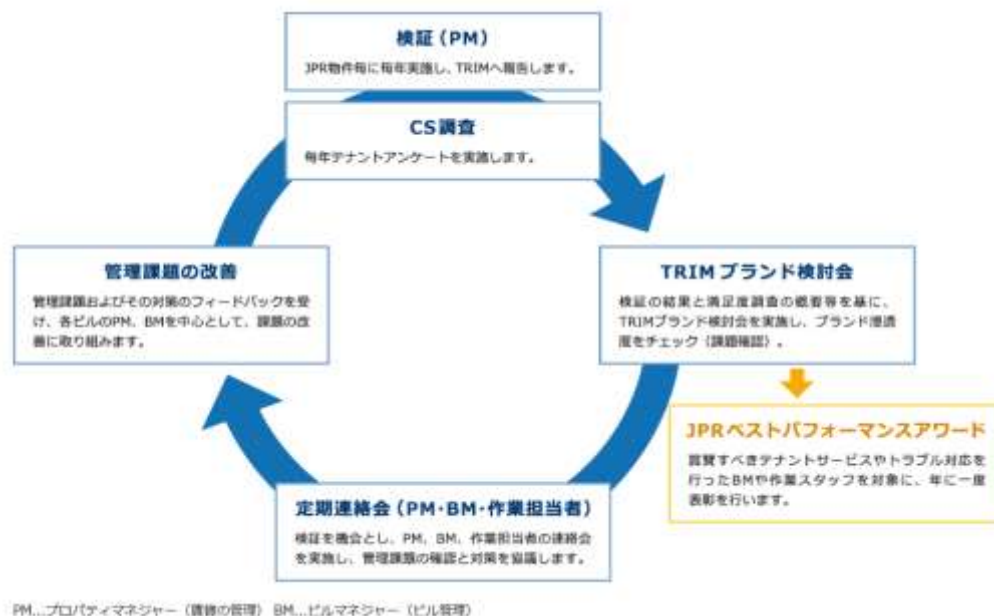
調査時期：2018年5～6月

調査対象：45物件、テナント498社

設問項目：管理運営、テナント対応、防犯・安全、緊急時対応、機械保全等

③ CS 検証の仕組み

テナントアンケート結果と PM の課題検証結果について、ビル管理担当者との間で情報共有し、課題の改善に取り組んでいます。



PM...プロパティマネジャー (賃貸の管理) BM...ビルマネジャー (ビル管理)

④ 管理水準向上への取り組み (JPR ベストパフォーマンスアワード表彰制度)

JPRでは、CS 調査 (テナント満足度調査) の結果や PM 担当者の推薦などをもとに「JPR ベストパフォーマンスアワード」を設け、優秀な管理水準にあるビル管理会社に対し、他物件の模範として表彰しています。当賞はテナント満足度を表彰の基準としていることから、満足度向上に対しての大きなインセンティブとなっています。授賞したビルは、担当者から管理水準向上のための積極的な意見が出てくる事が多く、モチベーションがさらに向上しています。また、授賞ビルのテナント満足度は高水準であるため、優れたサービスや取り組みを他のビル担当者と共有することで、ポートフォリオ全体の管理水準の向上に繋がっています。

・JPR ベストパフォーマンスアワード 2018 受賞ビルが決定しました！

2018年度のベストパフォーマンスアワードは、「延床20,000㎡超20社超のテナントを抱える大型ビル」・「地下直結の公共性と商業フロアを有し、日々様々な方が来館」・「築年数経過とともに求められるビルマネジメント能力」等、運営管理の難易度が極めて高いビルでありながらテナント満足度調査では高得点を継続的に獲得している「ビッグス新宿」が受賞しました。

特別賞については、トラブルに対する細やかな対応により高い評価を得ている「JPR 銀座並木通りビル」と「東京建物京橋ビル」、またテナントの入退去と共用部改修工事が同時進行する中、高い調整力を発揮した「東京建物横浜ビル」が受賞しました。また2018年度は関西地方において地震・豪雨・台風と災害が続いてしまいましたが、担当問わずビル管理会社一丸となって利用者の安全に尽力した「東京建物本町ビル」「JPR 堂島ビル」「JPR 茶屋町ビル」「JPR 心斎橋ビル」「損保ジャパン和歌山ビル」も特別賞を受賞しました。

ベストパフォーマンスアワード



ビッグス新宿



JPR 銀座並木通りビル



東京建物京橋ビル



東京建物横浜ビル



東京建物本町ビル



JPR 堂島ビル



JPR 茶屋町ビル



JPR 心斎橋ビル



損保ジャパン和歌山ビル

(2) 安心・安全への取り組み

JPR および TRIM は、テナントや利用者の皆様の安全を確保し、安心して快適に利用できる施設・サービスを提供することは、最も重要な責任であると考えています。

安全・安心、そして質の高いサービスを提供するためには、継続的かつ徹底した取り組みが必要です。JPR および TRIM は、スポンサーが培ったノウハウを取り入れ、安全を最優先する運営に取り組んでいます。

① 安全安心の向上

JPR および TRIM では、テナントの皆様やお客様が安心して利用していただけるよう「運用管理マニュアル」に沿って、適切な施設管理を行っています。

特に、安全面でのリスクを抱えていると言われる駐車場の管理運営においては、法的基準を上回る独自の安全基準を策定し、物件毎に検証と見直しを繰り返しながら継続的なリスク低減を図っています。なお、駐車場事故の大部分はヒューマンエラーが占めるため、利用者に対するきめ細やかなヒューマンコミュニケーションにより更なるリスク低減を推進しています。

② 地震・自然災害対策への取り組み

a) 地震災害への対応

東日本大震災（2011年）以降、建物の耐震性についての関心がさらに高まっています。自然災害や疫病等の不測の事態に対して、事業の継続性確保および持続的成長を可能とするため、被害の最小化や速やかな復旧の対策を整えています。

また、JPR は地震リスクを考慮し、一定の耐震基準に満たない物件は取得しておりません。

b) 防災・事業継続計画（BCP）対応

TRIM では、自然災害等の不測の事態に対応するために、危機管理規程と事業継続計画書（BCP）を策定し組織的な対応を図っています。

BCPの策定にあたっては、危機発生時の蓋然性、影響度、危機対応の難易度の評価・選定を行い、災害対応時の重要業務や重要な要素に対して適切に講ずべき行動計画を定めています。非常事態が発生した場合には、危機対策本部を設置し、人命の安全確保を第一に資産の保全と迅速な普及対応等を行えるよう態勢を整備しています。

防災・事業継続計画（BCP）定期訓練を実施しています

緊急事態発生時に BCP が有効に活用されるためには、日頃からの従業員への教育と併せて、定期的な訓練の実施が不可欠です。

TRIM では、防災訓練のひとつとして BCP 訓練を定期的実施し、役社員間の連携・協力を促進し理解を深めています。同時に、訓練によって発見された課題を明らかにし、緊急事態対応のレベルアップにも取り組んでいます。



2018 年度訓練風景（停電を想定）

c) 防災訓練の実施

JPR の保有ビルでは、地震・防災の大切さが注目される中、利用者の皆様の安全確保、地震による被害の軽減と企業活動の継続、地域の救援活動等のため、定期的防災訓練を実施し、併せて防災についての啓蒙も行っています。また、外資系テナントが多い物件では、英語での非常用放送を実施しており、利用者の属性に合った対応も行っています。

TRIM においても、首都圏直下型地震を想定し、物件被害等情報収集の迅速性を高める訓練を定期的実施し、対応能力の向上に努めています。

d) 地震リスクに備え、PML 値を活用

PML は地震による最大予想損失額を意味します。

想定される最大規模の地震（475 年に一度起こる大地震）により、どの程度被害があるかを損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（％）で示したもので、比率が低いほど損失額が低くなります。JPR は、物件取得の判断時点で耐震性、PML 値を確認しており、一定の PML 値を超えた場合には地震保険を付与し、被災リスクが高く基準に満たない物件については取得しません。なお、現時点において地震保険の付保が必要な物件を保有していません。

※ポートフォリオにおける個別物件の耐震性、PML 値につきましては、「物件データブック」にてご確認ください。

e) 新宿センタービル 東日本大震災の揺れを軽減

JPR は、スポンサー大成建設のサポートを受けて 2009 年、新宿センタービルに、既存の超高層ビルとしては国内初の長周期地震動対策となる「軸力制御オイルダンパー」288 台を設置しました。

東日本大震災時には、最大変位を 22%、最大加速度を 29%低減し、この対策により被害を最小限にとどめました。



・長周期地震対策により第 20 回 BELCA 賞を受賞

BELCA 賞とは、適切な維持保全もしくは優れた改修を実施した既存の建築物のうち、特に優秀なものを選び表彰する制度です。新宿センタービルは第 20 回 BELCA 賞（ロングライフ部門）を受賞しました。



長周期地震動対策が被害を最小限に

東日本大震災時、震源で発生した長周期地震動が新宿を襲いました。

新宿センタービル最上階の中華レストラン「東天紅」の被害はお皿 1 枚のみ。事前の対策が被害を最小限に抑えた一例です。

6. 地域コミュニティへの取組み

(1) 都市再開発によるスポンサーとの協働

大規模再開発においては、耐震性の高い建築や公園、広場、街路などの公共施設の整備等を行うことで、都市の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ります。JPR では、スポンサーが開発を手掛けた大規模再開発物件を中心に、70%を超えるスポンサーパイプライン物件の取得実績があり、ポートフォリオにおける大規模再開発物件の割合は43.5%です。ポートフォリオの主な大規模再開発物件は以下の通りです。



大手町タワー (底地)
360 億円



オリナスタワー
313 億円



新宿センタービル
210 億円



東京スクエアガーデン
184 億円

(2) 地域コミュニティへの取組み

JPR および TRIM は、地域の発展が、そこに所在する保有資産の価値向上に繋がると考えています。そのため、良き不動産オーナーとして地域住民の皆様との対話に努めるとともに、保有物件の敷地・施設を地域交流の場を提供するなど、地域に根差した発展に努めています。

① オーバルコート大崎マークウエストでの事例

オーバルコート大崎では、ビル入居者と地域住民の皆様とのコミュニケーションの一環として、管理組合を中心にビル屋上でサツマイモ栽培を行っています。夏の最盛期にサツマイモはつるを伸ばして屋上を覆い、サツマイモの葉の蒸散作用と遮熱効果によりヒートアイランド現象の緩和対策として効果を発揮しています。

また、収穫にあたっては、屋上緑化「グリーンポット」のサツマイモ収穫会を実施し、ビル内の入居者やビル街区にある保育園の園児に参加いただいています。収穫した一部はビル内の食堂で調理し、参加者の皆様と食事会を開催し大変喜ばれています。



② ゆめおおかオフィスタワーでの事例

ゆめおおかオフィスタワーでは、管理組合を中心に他区分所有者と協力して協賛金を拠出し、冬季にイルミネーションを設置して地域住民の方々に喜んでいただいています。2016年に20周年イベントとして、屋上庭園を活用してゆめおおか祭りを開催し、地域住民やビル入居者等約 6,000 名にご来場いただきました。

そのほか、区内在住の児童が作成した防火啓発ポスターの掲示場提供や、献血バス駐車場の提供、地域まちづくり団体へのイベント会場の提供等、さまざまな地域貢献活動を行っています。



③ JPR 千駄ヶ谷ビルでの事例

2017年11月、JPR 千駄ヶ谷ビルにおいて、NPO 法人おかしやパレット様によるお菓子訪問販売会を開催しました。おかしやパレット様は、クッキーやケーキ作りとその販売を通して障がい者の社会参加と自立を支援している NPO 法人です。本ビルにご入居いただいている株式会社大京様のご紹介により、本販売会を開催することができました。JPR では、こうした社会貢献活動の支援にも取り組んでまいります。



④ **朝の清掃活動**

TRIM は、メインスポンサー（東京建物株式会社）とともに、本社の所在する日本橋・八重洲・京橋エリアでの清掃活動を定期的に行っています。東京建物グループを中心に総勢 200 名を超えるボランティアが参加し、地域の美化に取り組んでいます。

TRIM では、今後も、地元の皆様との交流や、街の美化活動などを通し、地域コミュニティへの貢献に取り組んでいきたいと考えています。



⑤ **山王祭**

山王祭は、江戸時代、将軍が上覧する数少ない「天下祭」として、大阪天神祭・京都祇園祭とともに「日本三大祭」に数えられる日枝神社のお祭りです。

2年に1度の開催ともあって盛大に行われ、JPR の保有物件である東京スクエアガーデンが所在する京橋三丁目のお神輿も、この街を練り歩きます。

スポンサーである東京建物グループの一員として、TRIM の役職員も参加し地元の町内会の方々とともにお祭りを盛り上げています。



7. 従業員への取組み

TRIM は企業理念のひとつとして、「役職員は、一人一人が誠実さと責任感を兼ね備えたプロフェッショナルとして行動する」を掲げており、役職員がその成長を通じて高い専門性を発揮することが、JPR および TRIM の持続的な成長に繋がると考えています。

そうした考えのもと、一人一人が個人として尊重され、やりがいをもって働き、最大限に力を発揮できる職場環境づくりを推進し、従業員の自己実現を支援しています。また、短期的な成果の追及だけでなく、長期的な社員育成を後押しすべく、プロセスと成果の両面を考慮し、公正・適切な評価に努めています。

(1) 人材開発

TRIM は、従業員こそが最大の経営資源との考えのもと、従業員の挑戦する姿勢に対し最大限の支援をします。従業員の一人一人が能力を最大限に発揮し、不動産投資運用のプロフェッショナルとして、より高い付加価値・新たな価値創造を実現できる環境作りに努めています。

① 人材開発

TRIM では、すべての従業員が高い専門性を発揮するため、能力開発を積極的に支援しています。従業員のスキルアップのため、外部セミナー、研修等の受講を義務付け費用負担を行うほか、e ラーニング研修などの社内研修も定期的にも実施しています。また、資格取得については、「不動産証券化協会認定マスター（ARES Certified Master）」などの資格取得費用を負担するなどの支援を行っています。また、将来の経営幹部の育成は JPR および TRIM の持続的な成長に欠かせないものと認識しており、職務ランクに応じてキャリア開発を図っています。2018年3月末現在、資格保有者は以下の通りです。

宅地建物取引士	33名
不動産証券化協会（ARES）認定マスター	15名
不動産鑑定士	4名
一級建築士	1名
公認会計士	1名
日本証券アナリスト	4名

関連データ	2014年度 (2014.4~2015.3)	2015年度 (2015.4~2016.3)	2016年度 (2016.4~2017.3)	2017年度 (2017.4~2018.3)
年間総研修時間	829時間	686時間	679時間	707時間
従業員1人当たり 研修時間	20.2時間	17.6時間	16.2時間	18.1時間
研修を受けた役職 員の割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

② 人事制度

TRIM は、従業員1人ひとりの能力の開発・発揮を重視しており、従業員の公正な処遇と人材育成を目的として人事制度規程を制定しています。成果に基づく人事評価の公正性・透明性向上により、プロフェッショナルとしての実力を発揮し、一人一人が高い向上心を持って働く環境作りを進めています。

従業員と評価者は定期的に面談を実施し、従業員それぞれの能力の開発段階に応じて期待される役割と発揮した成果を共有して、評価の納得性を高めるとともに、能力開発促進の重要な機会として活用しています。一方、評価者についても、評価研修の機会を設け、公正な評価・指導を徹底しています。

③ 従業員満足度調査

従業員は TRIM において最も身近なステークホルダーであり、その満足度向上が持続的な成長にとって重要であると考えるため、契約社員を含むすべての従業員に対し、職場・処遇を含めた人事施策など幅広い項目に関する調査を継続的に実施します。調査結果は経営層へ報告されるとともに、従業員へのフィードバックを実施し、社内環境などの改善につなげています。

④ 従業員表彰制度

TRIM では社内表彰制度を設けており、著しい功績を上げた従業員を対象に毎年表彰を行っています。従業員表彰によって、一人一人のモチベーション向上を図り、進取の精神を持って仕事をする企業風土を醸成しています。

(2) ワークライフバランス

TRIM は、従業員の労働時間の見直しによって仕事と生活の調和を保つことが、生産性や働きがいの向上に繋がると考えています。従業員一人一人が最大限に能力を発揮できるよう、ワークライフバランスに配慮して、働きやすい環境づくりを推進しています。

① 長時間労働の防止

TRIM では、従業員が健康的に働く環境づくりの一環として、労働関連法の順守徹底を図るとともに、慢性的・恒常的な長時間労働の防止に努めています。全従業員の勤務状況を適切に管理するとともに経営層への報告を行いながら必要に応じて改善指導などの対策を講じています。

関連データ	2014年度 (2014.4~2015.3)	2015年度 (2015.4~2016.3)	2016年度 (2016.4~2017.3)	2017年度 (2017.4~2018.3)
従業員 1 人当たりの 残業時間 (月次)	17.3 時間	14.8 時間	13.8 時間	13.2 時間

② 休暇制度

従業員の持つ能力を最大限に発揮して成果を上げるためには、十分な休養と仕事への活力を養うことが大切です。より高い付加価値を生み出すためにも、休暇の取得の重要性が高いと考えています。TRIM では、業務効率化等により休暇を取得しやすい職場環境を整備し、有給休暇取得率の向上に努めるとともに、通常の年次有給休暇のほか、シーズン休暇を付与し、長期の休暇取得を奨励しています。

また、2018 年度からは私傷病の際に、安心して通院や療養のための休暇がとれるようシックリーブ制度を導入し、持病を持つ従業員であっても活躍できる態勢を整備しました。

関連データ	2014年度 (2014.4~2015.3)	2015年度 (2015.4~2016.3)	2016年度 (2016.4~2017.3)	2017年度 (2017.4~2018.3)
有給休暇取得率	71.0%	87.4%	77.2%	87.5%

③ ヘルスケア

TRIM は、従業員の健康は会社にとって大切なものと認識しており、健康管理について経営の重要な課題として取り組んでいます。健康診断受診の費用負担とその奨励、インフルエンザ予防接種の費用負担等を実施するとともに、生活習慣病対策・メタボ対策・禁煙治療・歯科検診等、予防と早期治療による健康改善にも取り組んでいます。

メンタルヘルスケアについては、いつでも気軽に相談ができるよう健康相談窓口を設置し、対面でのカウンセリングを通じてきめ細かい対応ができる体制を整備しています。

関連データ	2014年度 (2014.4~2015.3)	2015年度 (2015.4~2016.3)	2016年度 (2016.4~2017.3)	2017年度 (2017.4~2018.3)
健康診断受診率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

(3) ダイバーシティ

TRIM は、中長期的な成長・企業価値の向上のため、国籍や性別、年齢・価値観・属性に関係なく、役職員一人一人の多様性を尊重し、活躍できる環境づくりを進めています。

① 人権の尊重・ハラスメントの防止

様々な考え方や価値観を持つ人たちと接する機会がある中、相手を否定することなく、互いに認め合い、敬意と尊厳をもって接することが基本であると考えています。TRIM は、いきいきと働くことのできる職場環境の土台づくりとして、差別や嫌がらせなどのハラスメントを排除しています。なお、東京建物グループおよび TRIM では、コンプライアンス研修を通じ、差別撤廃・ハラスメント防止などについての啓蒙・知識習得を推進しています。

② 女性活躍の促進

TRIMは、従業員の多様性が持続的な成長に欠かすことできないテーマであると考えており、従業員の多様なニーズへの対応に努めています。また、働く場面で活躍したいという希望を持つ女性が、その個性と能力を十分に発揮できる職場環境作りを推進しています。

関連データ	2014年度 (2014.4~2015.3)	2015年度 (2015.4~2016.3)	2016年度 (2016.4~2017.3)	2017年度 (2017.4~2018.3)
育児休暇取得者	0名	0名	2名	1名
短時間勤務者	0名	0名	0名	2名

③ シニア層の活躍

TRIMは、60歳以上の継続雇用を希望する従業員に対して、継続雇用する「再雇用制度」を導入し、シニア人材が定年後も業務経験・知識・スキルなどを活かして引き続き活躍できる環境づくりに取り組んでいます。

(4) 労使の関係

JPR および TRIM の繁栄は経営側と従業員との良好な関係とともにあると考えています。TRIM では、経営側と従業員との対話を大切にして、風通しの良い環境作りをするため、経営層と従業員の交流会などの機会を定期的に設けております。今後も経営層と社員の直接対話の場を継続的に設けることにより、社内コミュニケーションの活性化を図ります。

なお、TRIM は設立以来、人員削減に類する措置を実施したことはなく、ストライキ等の労働問題も発生しておりません。

(5) 人事関連データ

従業員関連データ	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度
常勤取締役員数	5名	5名	5名	5名
(内、男性)	5名	5名	5名	5名
(内、女性)	0名	0名	0名	0名
従業員数（正社員・契約社員）	41名	39名	42名	39名
全従業員に占める正社員比率	93.0%	90.0%	91.0%	95%
正社員数	38名	35名	38名	37名
(内、男性)	34名	31名	34名	31名
(内、女性)	4名	4名	4名	6名

従業員関連データ	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
契約社員数	3 名	4 名	4 名	2 名
(内、男性)	0 名	0 名	0 名	0 名
(内、女性)	3 名	4 名	4 名	2 名
出向者数	16 名	15 名	14 名	13 名
(内、男性)	15 名	14 名	13 名	12 名
(内、女性)	1 名	1 名	1 名	1 名
女性社員比率	17.0%	21.0%	19.0%	20.5%
女性管理職の比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
女性取締役の人数	0 名	0 名	0 名	0 名
平均勤続年数 ※	5 年 4 ヵ月	6 年 2 ヵ月	6 年 3 ヵ月	6 年 10 ヵ月
(内、男性)	5 年 4 ヵ月	6 年 6 ヵ月	6 年 2 ヵ月	6 年 7 ヵ月
(内、女性)	5 年 3 ヵ月	5 年 5 ヵ月	6 年 5 ヵ月	7 年 5 ヵ月
新規採用者数 ※	6 名	1 名	4 名	1 名
(内、男性)	4 名	0 名	4 名	1 名
(内、女性)	2 名	1 名	0 名	0 名
離職者数 ※	3 名	2 名	0 名	2 名
(内、男性)	3 名	2 名	0 名	2 名
(内、女性)	0 名	0 名	0 名	0 名
離職率 ※	7.3%	5.1%	0.0%	5.1%
有給休暇取得率 ※	71.0%	87.4%	77.2%	87.5%
健康診断受診率 ※	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
年間総研修期間	829 時間	686 時間	679 時間	707 時間
従業員 1 人当たり研修時間	20.2 時間	17.6 時間	16.2 時間	18.1 時間
研修を受けた役職員の割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
サステナビリティ研修を受けた役職員の割合	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
従業員 1 人当たりの残業時間 (月次) ※	17.3 時間	14.8 時間	13.8 時間	13.2 時間
(内、男性)	19.4 時間	16.9 時間	15.2 時間	14.1 時間
(内、女性)	10.4 時間	7.3 時間	8.9 時間	9.1 時間
育児休暇取得者 ※	0 名	0 名	2 名	1 名
介護休暇取得者 ※	0 名	0 名	0 名	0 名
短時間勤務者 ※	0 名	0 名	0 名	2 名

8. 投資主・投資家への取組み

投資主・投資家の皆さまの視点に立った迅速・正確な情報開示に努め、説明会やイベント参加を積極的に行い、コミュニケーションの強化を図ります。

(1) 情報開示について

情報開示の充実が不動産投資信託証券市場の発展・成否に大きな影響を与えるという認識のもと、「適時かつ適切な情報開示、積極的なIR活動による透明性の高いファンド運営を通じ、社会と投資主からの信頼を獲得する」ことを経営方針のひとつに掲げています。この経営方針を実践する上で、東京証券取引所の定める「上場有価証券の発行者の会社情報の適時開示等に関する規則（以下、「適時開示規則」といいます）に基づく情報の開示はもとより、適時開示規則に該当しない情報であっても投資家の投資判断にあたって有用と判断される情報については、積極的かつ公平な情報開示に努めています。

(2) IRに係る活動状況

ホームページを通して、法定開示書類、プレスリリース、決算情報（財務諸表、決算短信、アナリスト向け説明会資料、決算説明会動画等）、運用資産の特性、パフォーマンス状況及び個人投資家向け情報等のさまざまなコンテンツを用意し、合わせて迅速な情報開示に努めています。

また、決算毎に、証券アナリストを中心とする在京の機関投資家や取引金融機関及びその他関係先等を対象に運用状況や業績見通し等に関する説明会を行っており、加えて国内外の機関投資家に対し、100～120件の個別ミーティングを実施しています。

海外投資家に対しては、北米・欧州及びアジアを中心に、個別ミーティングを実施しているほか、証券会社主催のカンファレンスにも積極的に参加しています。

また個人投資家に対しては、決算毎に東京と地方主要都市の2都市で計200～300名を対象に決算説明会を実施しているほか、不動産証券化協会および証券会社等が主催する個人投資家セミナーにも積極的に参加しています。

9. コーポレートガバナンスへの取組み

コーポレートガバナンスは企業価値を高め、投資主をはじめとするすべてのステークホルダーに対する期待と責任に応えるための重要なテーマです。信頼される投資法人・企業として、更なる経営の健全性確保に取り組んでいきます。

(1) JPR のコーポレートガバナンス

JPR では、執行役員および監督役員を構成員とする役員会の下、中長期的な視点に立った運営を行うため、コーポレートガバナンスの充実・強化を図っています。

① JPR の意思決定機関

JPR の執行役員は 2 名以内、監督役員は 4 名以内（ただし、執行役員の員数に 1 を加えた数以上）とされています（規約第 18 条）。

現在の JPR の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員 1 名、監督役員 2 名、すべての執行役員および監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

a) JPR の機関

- ・投資主総会
- ・執行役員、監督役員および役員会
- ・会計監査人

b) 内部管理及び監督役員による監督の組織

JPR は、原則として 1 か月に 1 度役員会を開催しており、執行役員が運用状況等について説明を行い、TRIM が補足説明等を担い、監督役員による確認をすることで、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。

c) 内部管理、監督役員による監督および会計監査の相互連携

・監督役員による監督

監督役員は、JPR 役員会において執行役員から運用状況並びに TRIM による運用状況・コンプライアンス・リスクにつき報告を受け、必要に応じて TRIM へ報告を求めます。

・監督役員と監査会計人との連携

会計監査人は、決算期毎に JPR の計算書類等の監査を行い、監督役員への報告会を開催・報告するとともに、監査結果説明書を監督役員に提出しています。また、執行役員の職務執行に関し不正行為又は法令・規約に違反することを発見した場合には、その事実を監督役員に報告する職務を担っています。

d) JPR による関係法人に対する管理体制の整備状況

TRIM が、TRIM の利害関係者（スポンサーおよびその子会社等）と取引を行う場合は、JPR 役員会の承認が必要となります。また、運用ガイドライン・運用方針等の見直しを行った場合には、JPR 役員会に報告されるほか、執行役員の補助業務を担うとともに監督役員から運用状況に関して報告を求められる場合にはこれに応じる体制になっています。

詳細については、有価証券報告書の「(4) 投資法人の機構」をご参照ください。

② 投資法人役員を選定基準

JPR の役員選任にあたっては、投資信託及び投資法人に関する法律等に定める欠格事由に該当しないことを条件としています。なお、各役員は投資主総会の決議により選任されます。

③ 役員報酬

執行役員および監督役員報酬の上限は、投資法人規約に定められており、役員会で決定する金額（ただし 1 人当たりの上限は、執行役員：月額 50 万円、監督役員：月額 40 万円）としています。なお、役員報酬額については資産運用報告で開示しており、透明性の確保を図っています。

なお、2018 年 6 月期（2018 年 1 月～6 月）における監督役員および会計監査人の報酬は以下の通りです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	報酬 2017年12月期	報酬 2018年6月期
執行役員	大久保聡	株式会社東京リアルティ・インベストメント・マネジメント 理事	2,400 千円	2,400 千円
監督役員	出縄正人	スプリング法律事務所 弁護士	4,200 千円	4,200 千円
	草薙信久	仰星税理士法人 代表社員		
会計監査人	EY 新日本有限責任監査法人	-	13,000 千円	16,200 千円

④ 利害関係人との取引

投資法人の資産運用では、投資法人の利益と TRIM スポンサーとの利益が相反することがあります。投資法人が TRIM スポンサーから物件を取得する場合および投資法人が物件管理業務を委託する場合などがその典型です。このような場合に JPR に損失が生じるのを防ぐために、TRIM は法令に定める規制の水準を超える厳格な利益相反の防止体制を整えています。

JPR と利害関係者間の取引案件及び JPR の同意が必要となる取引案件については、外部の弁護士を招聘した TRIM コンプライアンス委員会で審査・検証を行います。コンプライアンス委員会で了承された案件の取引を実行するには、TRIM の株主から独立した役員により構成される JPR 役員会の事前承認を必要としており、こうした複数の実効性ある検証を経た上で取引は行われることになっています。なお、利害関係者との取引は以下の通りです。

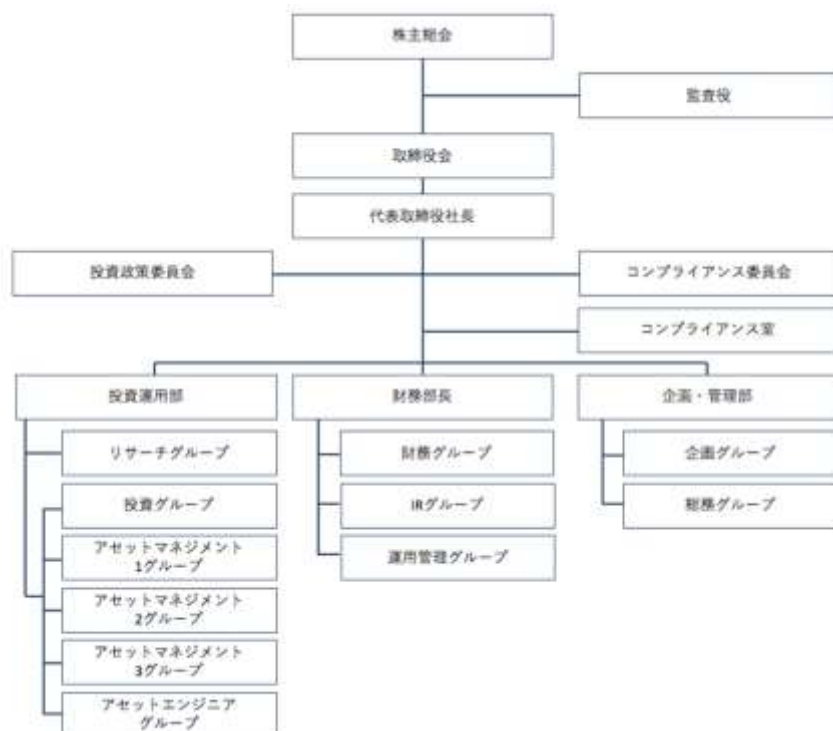
- ・利害関係者からの物件・資産の取得
- ・利害関係者への物件・資産の売却
- ・利害関係者への不動産管理委託
- ・利害関係者による売買の媒介又は代理
- ・利害関係者に対する工事の発注（1,000 万円を超える工事の場合）
- ・利害関係者への物件の賃貸
- *利害関係者への物件の賃貸とは、①新規に利害関係者と賃貸借契約を締結する場合及び②賃貸借契約の更改において、当該物件における平均賃料を下回る減額改定又は据え置きの場合をいいます。

(2) TRIM のコーポレートガバナンス

TRIM では、経営の透明性と企業倫理の意識を高め、迅速な意思決定と効率的な業務執行に努めています。その充実および強化により、JPR の投資主価値の向上を目指しています。

① TRIM の運用体制

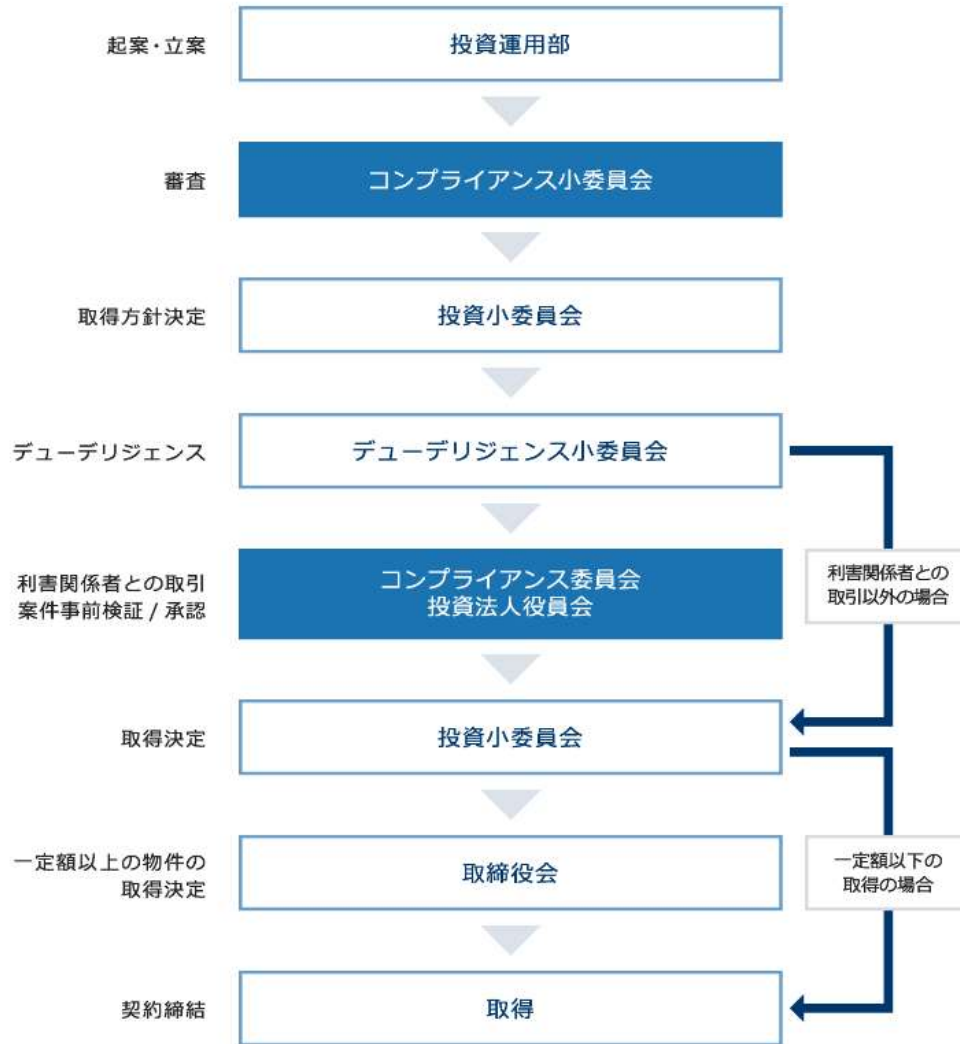
JPR の資産運用は、TRIM に委託して行われます。TRIM の組織体系は以下の通りです。



② 投資運用の意思決定機構

TRIMは、投資運用の意思決定を行う機関として、「投資政策委員会」を設置し、その下部組織として「投資小委員会」および「運用小委員会」を設置しています。
 投資運用の対象・方針に関する事項は「取締役会」、運用計画・実行に関する事項は「投資政策委員会」で決定し、個別事項はそれぞれ「投資小委員会」または「運用小委員会」で決定します。
 物件取得の際の意思決定機構は以下の通りとなっており、厳格な意思決定プロセスを通じて、追加投資物件の取得可否を決定しています。

a) 厳格な意思決定プロセス（物件取得時）



投信法第 201 条の 2 に定める取引に該当する場合には、あらかじめ本投資法人の役員会による承認及び本投資法人の同意を必要とします。



b) 厳格な意思決定プロセス（物件取得時）

TRIM が JPR より受託して行う資産運用業務の報酬は、固定報酬、インセンティブ報酬 1、2 および 3 から構成され、それぞれの具体的な金額、計算方法及び支払いの時期を明確化しています。

報酬の種類	報酬額および支払時期
固定報酬	【支払額】1,250 万円/月 【支払時期】3,6,9,12 月末 (1~3 月分、4~6 月分、7~9 月分および 1~12 月分の各 3 か月分をそれぞれ 3 月末、6 月末、9 月末および 12 月末に後払いします。)
インセンティブ報酬 1	【報酬額の掲載方法】 決算期にて確定する当該営業期間の総収入額の 2%に相当する金額 【支払時期】各決算期後 3 か月以内
インセンティブ報酬 2	【報酬額の計算方法】 決算期にて確定する当該営業期間のインセンティブ報酬 2 控除前の税引前当期純利益の 3%に相当する金額 【支払時期】各決算期後 3 か月以内
インセンティブ報酬 3	【報酬額の計算方法】 不動産または不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を取得した場合、その取得価格（消費税等の取得に伴う費用を除きます）の 0.25%に相当する金額 【支払時期】取得した日が属する月の翌月末まで

TRIM が JPR から受け取った報酬の内訳は以下の通りです。

	2017 年 12 月期 (2017 年 7 月~12 月)	2018 年 6 月期 (2018 年 1 月~6 月)
固定報酬	75,000 千円	75,000 千円
インセンティブ報酬 1	267,233 千円	271,473 千円
インセンティブ報酬 2	206,232 千円	206,862 千円
インセンティブ報酬 3	-	-
合計	548,465 千円	553,335 千円

c) 利害関係者との取引

JPR と利害関係者との間の取引案件は原則として毎月 1 回開催されるコンプライアンス委員会にて、対象案件の取引についての妥当性及び合理性について審査・検証を行っています。同委員会には、TRIM の常勤取締役 5 名に加えて、TRIM および TRIM のスポンサーからは独立的立場にある社外の委員 1 名が出席し、原則として委員全員の一致により議案を承認することとしています。同委員会では、独立した社外委員が加わることにより、その公正性を担保しています。

(3) コンプライアンス態勢

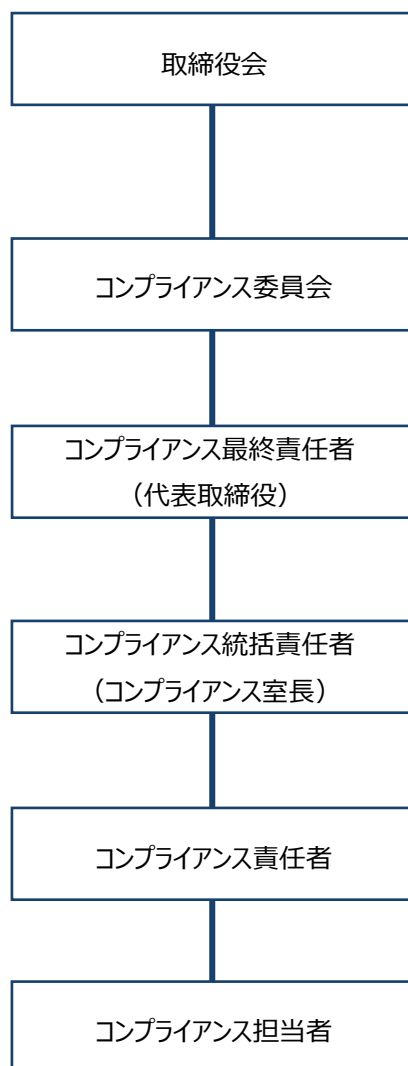
JPR の持続的な成長のためには、コンプライアンスは必要不可欠です。法令などに基づく健全な運用を通じて、JPR およびその投資主・テナント等様々なステークホルダーの信頼に応えていきます。

① TRIM の「コンプライアンス基本方針」

TRIM は投資運用業の社会的役割を正しく認識し、投資家および社会からの信頼を守り育てていく為に、全役職員が崇高な職業倫理と法令遵守の精神を全うし、誠実・健全な業務の運営・遂行を行うために、役職員の行動規範として以下に掲げる基本方針を遵守します。

- i. 役職員は投資法人資産運用業の業務遂行にあたっては、業務関連諸法令、政省令、業界自主ルール、社内諸ルール等（以下「諸法令等」といいます。）に定められた公的規制・自主規制を遵守します。
- ii. 役職員は、前項諸法令の趣旨・内容をよく理解し、自らの行動が外見的に諸法令等の規定に沿っていても、実質的に規定の趣旨・内容を逸脱する場合、このような行動は厳に慎みます。
- iii. 役職員は、金融の自由化・運用制限の緩和の進展等がリスクの増大・多様化をもたらすとともに、経営の自己責任原則を一層求められるものであることを認識し、リスク管理の徹底に努めます。
- iv. 役職員は、投資者および社会からの信頼を維持・向上し得る投資法人資産運用業に係る業務を遂行するために、運用能力・リスク管理能力の向上に努めます。各部門は、係る業務目的を達成するため、所属員の能力向上に資する体制整備を図ります。
- v. 役職員は、公正かつ自由な競争の確保が当社の存続および健全な発展に不可欠であることを認識し、競争制限を目的とした業界会合、他社との取引制限的な取り決め、取引上優越した地位を利用した取引先の事業活動の拘束、取引条件等の不当な差別等、公正な競争を阻害する行為は行いません。
- vi. 役職員は個人情報保護の重要性を十分認識し、顧客データその他の社内情報の取扱については、社内規程に則り適切かつ厳正な管理を徹底します。
- vii. 市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力に対しては、金品の供与はもとより寄付金・賛助金の提供および情報誌の購読ほかあらゆる要請に対し、公私を問わず断固として拒絶します。
- viii. 犯罪行為から生じたマネー・ローンダリング（資金洗浄）を防止します。
- ix. 会社の資産・経費の公正・効率的な活用に努め、公私混同・冗費の支出等、不適切・不正・非効率な使用を行いません。
- x. 就業規則・労働協約等を遵守し、健全・効率的・快適な職場環境を確保します。また、役職員間で、①金銭貸借およびこれに準ずる行為②社会通念上相当と認められる範囲を逸脱する儀礼的な贈答等を行いません。
- xi. 個人の人権・人格を尊重し、国籍・性別・出身地・宗教・信条・病気・身体的特徴等を理由に差別的な行動をとること、また、セクシャル・ハラスメント等につながる行為を行うことは、社会一般の常識からも許されないことを理解し、これを行いません。
- xii. 公共性の高い事業に携わっていることを十分認識し、社会生活においても倫理観を高める努力を怠らず、社会的良識をもって行動します。

② コンプライアンス推進体制



- 規定・制度の制定・改廃
- コンプライアンスに関する基本方針の策定・変更
- 重要な訴訟、紛争等に関する対応
- 内部監査計画書の作成

- 審査内容、結果を取締役に報告
- 独立した社外の有識者を特別委員として招聘
- コンプライアンスマニュアル、規程等の制定・改廃の審査
- 利害関係人取引の審査
- 内部監査計画書の審査
- 原則として毎月 1 回審査

- コンプライアンスに係る最終的な責任者
- 統括責任者から必要な報告を受ける

- 最終責任者（代表取締役）へ必要な報告を行う
- コンプライアンス責任者、担当者と連携
- コンプライアンス態勢を構築・整備
- コンプライアンス上の問題をコンプライアンス担当者と協議し、コンプライアンス委員会へ報告を行う
- 内部監査担当責任者を兼務

- 担当部署のコンプライアンス業務を統括・執行する
- コンプライアンス上の問題を確認後速やかにコンプライアンス統括責任者へ報告を行う

- 担当グループのコンプライアンスチェックを行う
- 担当グループのコンプライアンスに係る取りまとめを行う
- コンプライアンス上の問題を確認後速やかにコンプライアンス責任者へ報告を行う

- コンプライアンス委員会では、現在は外部の弁護士を特別委員として招聘しています。
- コンプライアンス体制強化のため、外部のアドバイザーと内部統制の強化に関する助言を受けております。
- コンプライアンス統括責任者は、法令・社内規程等諸規則に抵触する行為の執行を差し止める権限を有しています。

③ ヘルプラインの設置

東京建物グループおよび TRIM では、法令違反や不正行為などを未然に防止するための相談・通報窓口として「東京建物グループ ヘルプライン」を設置しています。また、外部の弁護士事務所による受付窓口も設置し、相談・通報しやすい体制を整備するほか、通報者のプライバシー保護や通報を理由とした不利益な取り扱いの禁止措置を徹底しています。

また、TRIM では、コンプライアンスに違反する行為に対しては、速やかに是正措置および再発防止策を講じるなど、適宜対応を行っています。

④ コンプライアンス研修の実施

TRIM では、全役職員に対して定期的にコンプライアンス意識の啓発を目的とした研修を実施しています。当研修には全役職員が参加を義務付けられており、研修後にはアンケートや確認テストを実施するなど、コンプライアンスの浸透に取り組んでいます。

⑤ 反社会的勢力との取引防止

JPR および TRIM は、市民社会の秩序や安全に脅威を与え、経済活動に障害となる反社会的な活動や勢力とは一切の関係を持ちません。反社会的勢力から不当な要求を受けた場合、金品の供与はもとより寄付金・賛助金の提供等あらゆる要請に対し、断固として拒絶します。

また、TRIMにおける反社会的勢力による被害を防止するとともに社会的責任を果たすことを目的として「反社会的勢力への対応に関する規程」を策定し、平素から警察・弁護士等外部専門機関と緊密に連携して反社会的勢力の排除に努めています。

(4) リスクマネジメント

JPR および TRIM は、JPR の資産運用に関し、以下の検証システムを通じ、実効性のあるリスク管理体制を整備し、最大限の効果の発揮に努めています。JPR および TRIM は可能な限り、投資運用に関するリスクの発生の回避およびリスクが発生した場合の対応に努める方針です。

① JPR の体制

JPR の執行役員は、3 か月に 1 回以上の頻度で役員会を開催することと定められており、実際の運用においては、1 か月に 1 回程度の頻度で役員会を開催しています。役員会においては、法令で定められた事項に加え、利害関係者との間における一定の取引を承認事項としており、JPR の運営および TRIM の業務遂行状況について詳細な報告が行われます。これらの手続きを通じ、TRIM および TRIM の利害関係者または法令上の利害関係人等から独立した地位にある監督役員が、執行役員の業務遂行状況を的確に監視できる体制を維持しています。また、当該手続きを通じ、JPR は、TRIM の利害関係者および利害関係人等との取引において、利益相反の恐れがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

JPR は、TRIM からの各種報告を受ける権利および TRIM の帳簿その他の資料の調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、JPR は TRIM の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、JPR は内部者取引規程を定め、役員インサイダー取引等の防止に努めています。

② TRIM の体制

TRIM は、運用および管理に係るリスクについて、原則としてレベルの異なる、かつ、複数の検証システムを通じてモニターし、管理しています。

TRIM は運用ガイドラインを通じ、ポートフォリオ運用基準、投資基準等を定めています。かかるガイドラインを遵守することにより不動産や不動産信託受益権等に係るリスクの管理に努めています。

- a) TRIM は、投資政策委員会規則を定め、JPR の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図っているほか、不動産の調査、取得、運営管理その他の業務それぞれにおいて事務手順書を作成する等、客観的な業務手順を確立してリスクの管理に努めています。
- b) TRIM は、コンプライアンス規程およびコンプライアンス・マニュアルを定めてコンプライアンス室長およびコンプライアンス小委員会による法令遵守の確認、コンプライアンス委員会における利害関係者との取引等についての利益相反の有無の確認を行い、これによって法令違反のリスク、利益相反のリスク防止に努めています。
- c) TRIM は、内部者取引規程を定めて、TRIM 役員によるインサイダー取引等の防止に努めています。
- d) TRIM は、フォワード・コミットメントマニュアルを定めて、フォワード・コミットメントを行う際に、特に慎重な審査及び十分な審議を経ることとし、リスクの管理に努めています。

*フォワード・コミットメントとは、契約日より取引が先になる契約のことで、J-REIT の場合は、契約日から 1 か月を超える取引の場合には、リスクの開示が必要になります。

(5) 情報セキュリティ

JPR および TRIM では、継続的安定的に事業を行う上で、情報の適正な活用と不正アクセス・情報の紛失漏えいなどの防止に努めています。情報管理にあたり、さまざまな脅威（故障・災害・誤処理・不正使用・破壊・盗難・漏えい等）に対する安全対策を実施し、障害発生に備えた復旧対策を準備し、障害などに備えるコンティンジェンシープランを整備しています。

TRIM においては、セキュリティ管理態勢を整備し、情報管理を統括する情報管理統括部門を設置しています。当該部門は、定期的調査により情報の管理・保護の適正性を推進しており、安全対策や障害時の態勢を整えています。

以上